LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

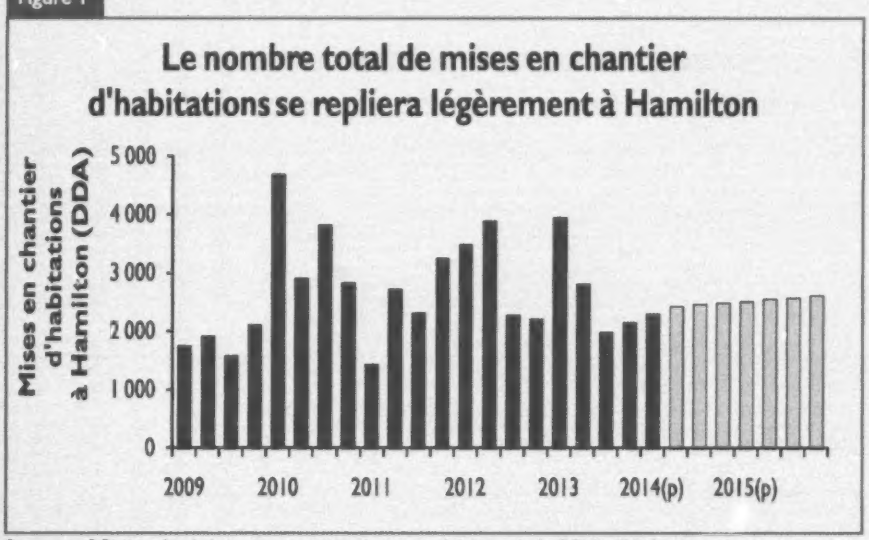
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants – RMR de Hamilton

- Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2014.
- Les ventes de logements existants connaîtront une reprise en 2015.
- L'augmentation de l'écart de prix avec Toronto donnera un coup de fouet au marché de l'habitation de Hamilton.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs suivra une tendance à la baisse.
- Le secteur manufacturier rebondit.

Figure 1

Le nombre total de mises en chantier d'habitations se repliera légèrement à Hamilton



Sources : SCHL, relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations se replieront légèrement
3 Marché de la revente : le prix des logements connaîtra une augmentation supérieure à l'inflation
4 Marché locatif : un fléchissement du taux d'inoccupation est prévu
4 Tendances économiques : la création d'emplois stimulera la demande de logements
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
6 Faits saillants, RMR de Brantford
6 Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations se stabiliseront
6 Marché de la revente : les ventes ralentiront
7 Marché locatif : on prévoit que le taux d'inoccupation restera stationnaire
7 Tendances économiques : le secteur manufacturier se renforcera
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

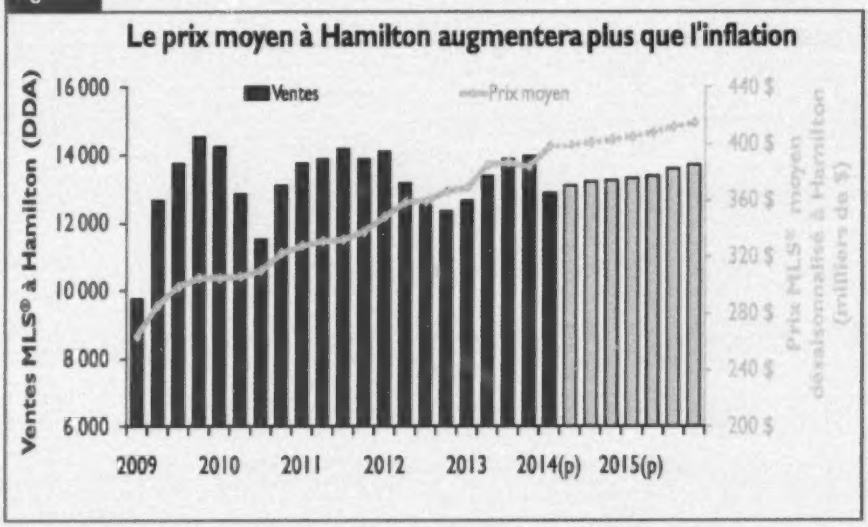
Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations se replieront légèrement

Les mises en chantier d'habitations fléchiront en 2014 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, car les constructeurs, prudents, retardent certains projets de construction résidentielle afin d'assurer l'écoulement du nombre élevé de logements collectifs en construction. Le segment des logements collectifs comprend les appartements, les maisons en rangée et les jumelés. En 2013, le nombre de jumelés et d'appartements en construction a grimpé respectivement de 72 % et de 50 % par rapport à l'année précédente. Une accumulation des stocks modérera la construction de logements collectifs en 2014.

L'augmentation des stocks ne sera pas généralisée, puisque le nombre de maisons en rangée en construction a baissé en 2013. Le marché de la revente est serré et l'offre de logements existants abordables s'est contractée, ce qui exercera une pression à la hausse sur les mises en chantier de maisons en rangée. Le segment de la population attirée par les logements abordables, comme les copropriétés et les maisons en rangée, est généralement composé d'accédants à la propriété et de jeunes adultes. Au premier trimestre, les mises en chantier de maisons en rangée ont augmenté de 22 % comparativement à même période en 2013. Cette forte activité donne à penser que les personnes achetant dans les gammes de prix abordables s'intéressent de plus en plus aux maisons en rangée neuves.

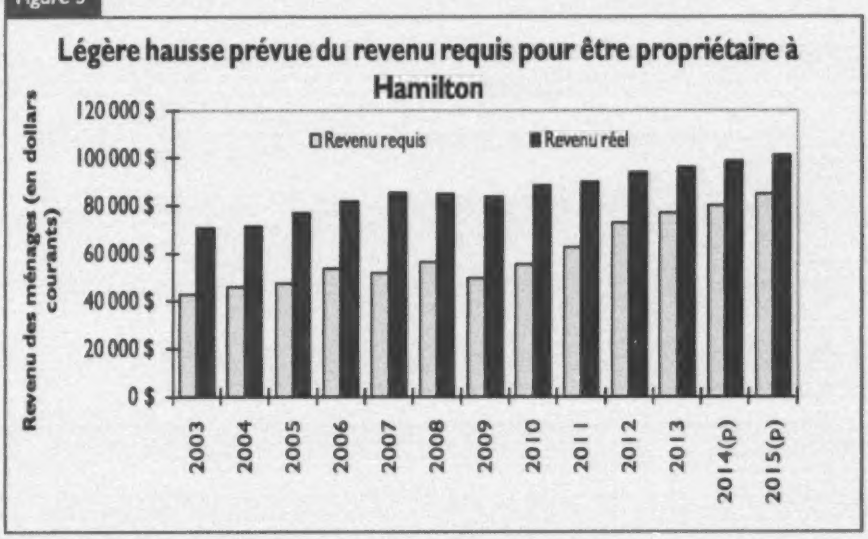
L'an dernier, pour la troisième année consécutive, le nombre de maisons individuelles en construction a diminué. L'augmentation de l'écart de prix entre les maisons individuelles et les autres types de logements a orienté certains acheteurs d'habitations vers les maisons en rangée et les appartements en copropriété, plus abordables. Cependant, la diminution des stocks et les taux hypothécaires relativement faibles contribueront à stabiliser les mises en chantier de maisons individuelles dans la seconde moitié

Figure 2



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 3



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI
Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

de 2014. Pour l'ensemble de 2014, toutefois, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront, principalement en raison de leur important recul du premier trimestre. En 2015, les mises en chantier de maisons individuelles devraient être nombreuses, grâce à l'amélioration de l'économie locale.

Indicateur précurseur des mises en chantier de maisons individuelles, les permis de construire résidentiels délivrés pour ce type de logement se sont accrus de 3,7 % en février 2014 par rapport au même mois l'année dernière. Cette hausse a mis fin à la tendance à la baisse qui persistait depuis cinq mois et indique que la construction de maisons individuelles devrait reprendre de la vigueur.

Marché de la revente : le prix des logements connaîtra une augmentation supérieure à l'inflation

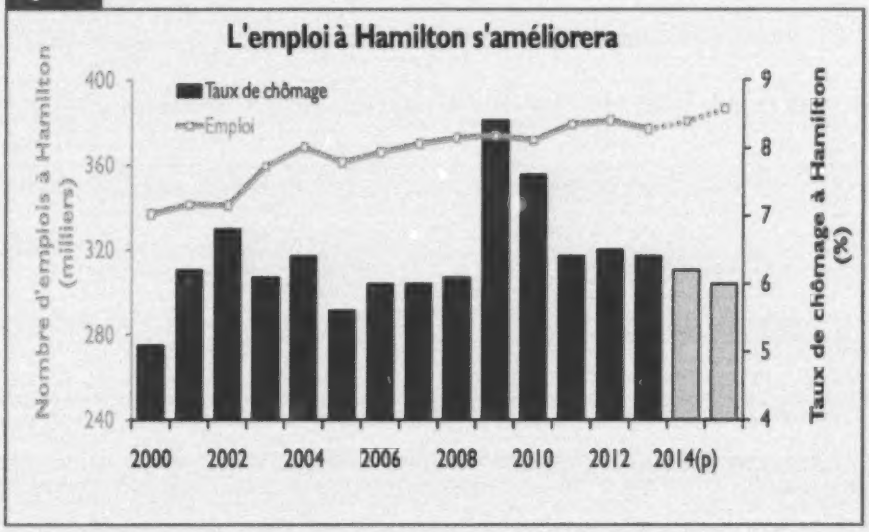
On prévoit que les ventes de logements existants dans la RMR de Hamilton remonteront pendant la saison forte du printemps, ce qui atténuera l'effet de leur chute au premier trimestre. La reprise des ventes prévue au printemps sera en partie attribuable à un afflux d'acheteurs provenant de l'extérieur de la ville, en particulier de la région du Grand Toronto (RGT). À Toronto, le prix moyen des logements continue de monter, ce qui augmente l'écart de prix entre Toronto et Hamilton. Ainsi, certains acheteurs potentiels déménageront à Hamilton tout en travaillant à Toronto. Ces longs trajets seraient plus fréquents dans le groupe des personnes de 25 à 44 ans, qui sont plus sensibles aux variations des prix des logements.

Les ventes dans la RMR de Hamilton seront relativement stables dans la seconde moitié de 2014, ce qui neutralisera l'effet, sur l'activité globale, des acheteurs qui fuiront les municipalités avoisinantes où les habitations sont plus chères. La diminution du nombre d'emplois en 2013 se traduira par une baisse de la demande de logements pour propriétaires-occupants cette année. On prévoit que les ventes de logements existants remonteront graduellement en 2015, à mesure que la création d'emplois se renforcera.

Selon les prévisions, le nombre de nouvelles inscriptions restera bas par rapport aux années passées, ce qui maintiendra le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) entre 68 et 72 % pendant la période à l'étude. Les nouvelles inscriptions servent à mesurer l'offre de logements existants, alors que les ventes permettent d'évaluer la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression exercée sur les prix de revente. Dans le marché de la région de Hamilton-Burlington, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, la hausse des prix des logements est en général supérieure à l'inflation globale. Étant donné la conjoncture favorable aux vendeurs, on prévoit que le prix moyen des logements existants dans la RMR de Hamilton augmentera de 4,2 % en 2014 et de 2,5 % en 2015.

Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu requis pour acheter une habitation à Hamilton devrait légèrement dépasser le revenu réel du ménage moyen. Cependant, le marché de l'habitation de Hamilton est toujours considéré comme étant plus abordable que celui de la RGT et il continuera d'attirer des acheteurs d'habitations potentiels en provenance des municipalités où les logements sont moins abordables. Cet afflux d'acheteurs en provenance de l'extérieur de la RMR fera en sorte que l'activité sera relativement stable sur le marché local de l'habitation durant les deux prochaines années, même s'il viendra accroître la concurrence que subissent les acheteurs locaux.

Figure 4



Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

Marché locatif : un fléchissement du taux d'inoccupation est prévu

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de Hamilton diminuera légèrement en 2014. Des conditions défavorables à l'emploi des jeunes adultes dissuaderont certains locataires potentiels de former leur propre ménage. L'augmentation du taux de chômage chez les jeunes atténuera l'effet de la forte demande de logements locatifs générée par les nouveaux immigrants. L'immigration internationale a toujours été un important moteur de la croissance démographique dans la région de Hamilton. Généralement, les nouveaux immigrants n'ont ni les antécédents de crédit ni les économies nécessaires pour accéder à la propriété. Par conséquent, la plupart d'entre eux louent un logement à leur arrivée au Canada. Ce phénomène a tendance à pousser à la baisse le taux d'inoccupation des appartements de Hamilton.

Du côté de l'offre, l'augmentation du nombre d'appartements locatifs en construction fera croître les achèvements à la fin de 2014 et au premier semestre de 2015. Ce facteur pourrait pousser à la hausse le taux d'inoccupation moyen et neutraliser en partie la forte demande de logements locatifs attendue en 2014. Le taux d'inoccupation moyen des appartements baissera considérablement en 2015 alors que l'emploi augmentera chez les jeunes.

Tendances économiques : la création d'emplois stimulera la demande de logements

En 2014, l'économie de Hamilton générera environ 4 000 emplois, ce qui annulera la plupart des pertes d'emplois accusées l'an dernier. Quelques projets importants se concrétiseront en 2014, y compris l'usine de transformation de Maple Leaf et le centre de distribution de Navistar qui, ensemble, devraient embaucher plus de 750 travailleurs d'ici la fin de l'année. Étant donné la proximité du marché américain, le secteur manufacturier de Hamilton se stabilisera cette année puis réalisera des gains en 2015. Essentiellement, une reprise économique vigoureuse aux États-Unis, conjuguée à la stabilité de l'économie mondiale, se traduira par une plus forte demande de produits fabriqués à Hamilton. Un dollar canadien plus faible stimulera les exportations et le tourisme.

On prévoit que le secteur de la construction prendra de l'expansion durant les deux prochaines années, à mesure que Hamilton se préparera à accueillir les Jeux panaméricains en juillet 2015. Les travaux de 145 millions de dollars visant l'ancien stade Ivor Wynne devraient être achevés au milieu de 2014, malgré les préoccupations quant à la possibilité d'un retard. Le stade de 22 500 sièges accueillera 32 matchs de soccer lors des Jeux panaméricains de 2015 et abritera l'équipe de football des Tiger-Cats. Près de 7 000 athlètes provenant d'Amérique latine, des Caraïbes, d'Amérique du Sud et d'Amérique du Nord s'affronteront dans les compétitions de 36 disciplines sportives aux Jeux panaméricains et de 15 disciplines sportives aux Jeux parapanaméricains en 2015. Dans les deux prochaines années, il se construira notamment une école secondaire, un centre de loisirs et d'activités pour personnes âgées et un complexe de sports extérieurs.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient rester relativement bas, ce qui continuera de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi à temps plein dans le groupe des 25 à 44 ans s'est accru de 9 % au premier trimestre de 2014, ce qui a alimenté la demande de logements neufs et existants plus abordables dans la région de Hamilton. Le secteur manufacturier de Hamilton se stabilisera cette année puis réalisera des gains en 2015 grâce à l'accélération de la reprise économique aux États-Unis.
Revenu	Au premier trimestre de 2014, la croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation dans la RMR de Hamilton. Il en est résulté un accroissement du salaire réel qui soutiendra la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Migration nette	La migration en provenance de la RGT continuera de stimuler la demande de logements situés dans des ensembles de faible hauteur durant la période visée par les prévisions. L'immigration internationale renforcera la demande d'appartements locatifs, puisque la plupart des nouveaux arrivants ont tendance à louer un logement dans les premières années qui suivent leur entrée au Canada.
Marché du neuf	L'augmentation des mises en chantier d'habitations prévue dans la seconde moitié de 2014 ne sera pas suffisante pour que le nombre annuel dépasse celui de 2013, en raison de l'important recul accusé au premier trimestre. L'amélioration de l'économie et le resserrement du marché de la revente encourageront la construction résidentielle en 2015.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait continuer de favoriser les vendeurs, ce qui entraînera une augmentation des prix des logements supérieure à l'inflation pour les deux prochaines années. Les ventes de logements existants se redresseront en 2015, à mesure que la création d'emplois se renforcera.
Autres facteurs	Comme elle sera l'hôte des Jeux panaméricains en juillet 2015, la région de Hamilton devrait profiter d'une amélioration de son réseau de transport en commun et de la construction d'installations destinées à loger les athlètes.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants.

- Le nombre de logements collectifs en construction dans la RMR de Hamilton demeure relativement élevé par rapport aux années précédentes. À mesure que ces unités seront terminées, les stocks de logements nouvellement achevés et non écoulés pourraient augmenter. Il est possible que les constructeurs retardent certains projets de construction ou en réduisent l'ampleur, ce qui pourrait causer un ralentissement plus marqué que prévu des mises en chantier.
- Les Canadiens continuent d'accumuler des dettes, même si les frais de service sont faibles. Malgré tout, la dette des ménages demeure relativement élevée. Ces facteurs, conjugués au haut niveau des prix en regard du passé, ont rendu l'économie plus vulnérable aux chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt grimpaient ou que la conjoncture de l'emploi se détériorait de façon marquée, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Bien qu'il s'agisse d'un risque à court terme, les effets d'un tel scénario ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés

parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à terme fixe.

- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions de crédit et à l'incertitude politique. Des chocs internationaux pourraient nuire à la demande d'exportations en provenance de Hamilton, ce qui affaiblirait l'économie locale et diminuerait la demande de logements.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie de Hamilton et ainsi contribuer à faire augmenter l'activité sur le marché de l'habitation de la RMR.

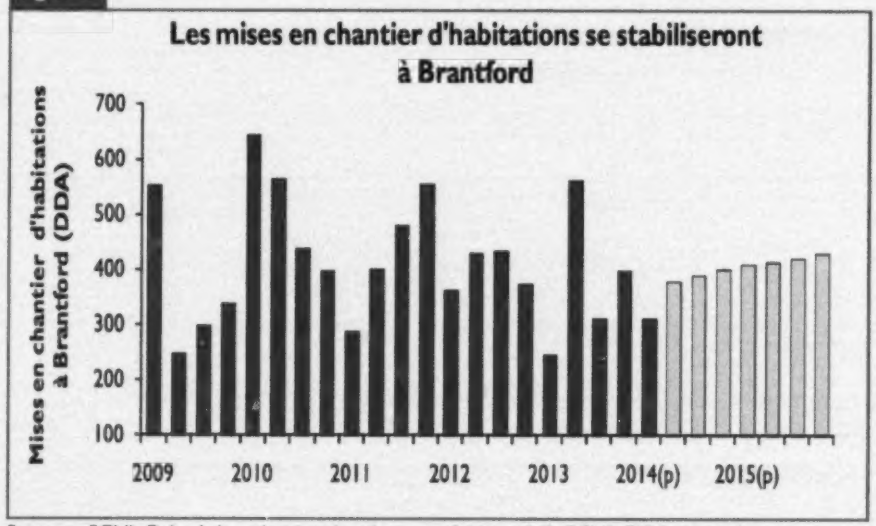
Faits saillants – RMR de Brantford

- Les mises en chantier de maisons individuelles reprendront de la vigueur.
- Les ventes de logements existants ralentiront.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements demeurera relativement inchangé.
- La création d'emplois s'améliorera.

Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations se stabiliseront

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Brantford, les mises en chantier d'habitations ralentiront en 2014 puis augmenteront en 2015. On prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles monteront dans les deux prochaines années, car certains acheteurs d'habitations d'un cran supérieur qui habitent les municipalités avoisinantes, où les habitations sont plus chères, viendront chercher dans la RMR de Brantford un logement plus abordable. Par contre, aucune mise en chantier d'appartement n'est prévue pour 2014, le marché locatif étant encore en train d'absorber le nombre accru d'appartements achevés l'an dernier.

Figure 5

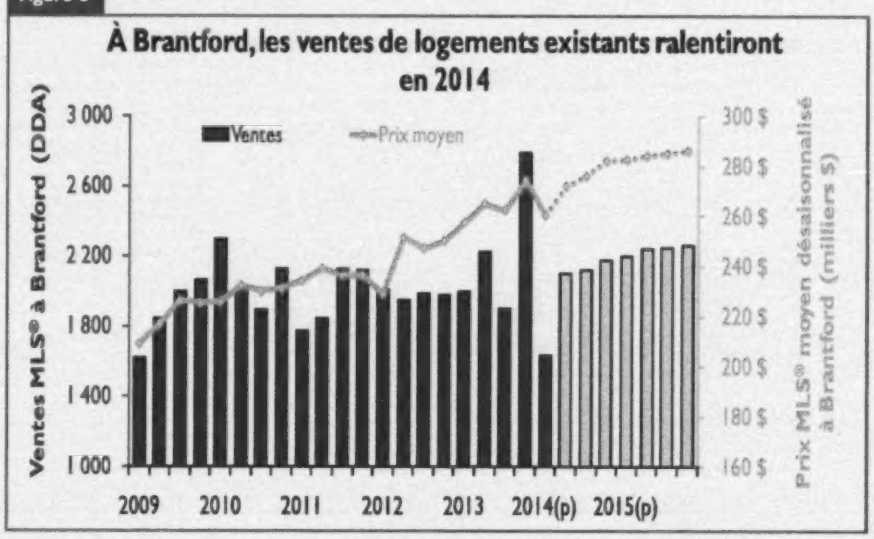


Sources : SCHL, Relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Marché de la revente : les ventes ralentiront

Les ventes de logements existants à Brantford se stabiliseront dans la seconde moitié de 2014, ce qui compensera en partie le fort recul du premier trimestre. Pour l'ensemble de l'année 2014, on s'attend à ce que

Figure 6



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

les ventes fléchissent. L'offre limitée d'habitations, particulièrement dans les fourchettes de prix inférieures, restreindra les ventes de logements existants en 2014. Une légère augmentation du nombre de nouvelles inscriptions, conjuguée à l'amélioration de l'économie, entraînera un regain des ventes de logements existants à Brantford en 2015. Le prix moyen des logements existants dans la RMR de Brantford connaîtra une augmentation supérieure au taux de l'inflation globale, car le marché demeurera favorable aux vendeurs.

Marché locatif : on prévoit que le taux d'inoccupation restera stationnaire

Dans la RMR de Brantford, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs demeurera relativement inchangé en 2014; il correspondra à la moyenne sur cinq ans. En 2015, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs descendra à 2,5 %. L'amélioration du marché local de l'emploi incitera des locataires potentiels, en particulier chez les 15 à 24 ans, à former leur propre ménage. L'année dernière, l'emploi s'est accru de 15 % dans ce groupe d'âge comparativement à 2012. Vu qu'il y a un décalage entre les hausses d'emplois et leur effet sur le marché de l'habitation, la vigueur de l'emploi chez les jeunes enregistrée en 2013 se traduira par une augmentation de la demande de logements locatifs pendant la période de prévision.

Tendances économiques : le secteur manufacturier se renforcera

Au cours des deux prochaines années, le secteur manufacturier contribuera de façon importante à la robuste croissance économique de Brantford, à mesure que les économies développées, comme celle des États-Unis et du Japon, gagneront en dynamisme. La fabrication est le secteur le plus important à Brantford – il représente un peu plus de 19 % du total des emplois de la RMR. De nombreuses entreprises de Brantford fabriquent des équipements de transport qui sont exportés aux États-Unis, en Europe et dans des pays en développement. Par conséquent, l'emploi a connu une forte croissance dans ce secteur ces deux dernières années. La faiblesse relative du dollar canadien devrait soutenir le secteur manufacturier de Brantford en permettant aux biens produits au Canada de se vendre moins cher sur les marchés étrangers.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2014	3,14
	Changement de 2013 T1	0,14
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,20 - 4,25
5 ans	T1 2014	5,15
	Changement de 2013 T1	-0,06
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Resumé des prévisions RMR de Hamilton Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 370	1 389	1 159	1 100	-5,1	1 150	4,5
Logements collectifs	1 092	1 580	1 550	1 490	-3,9	1 500	0,7
Jumelés	28	94	100	80	-20,0	90	12,5
Maisons en rangée	675	1 040	746	630	-15,5	950	50,8
Appartements	389	446	704	780	10,8	460	-41,0
Tous types de logement confondus	2 462	2 969	2 709	2 430	-10,3	2 570	5,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	489 385	514 193	517 297	538 000	4,0	549 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	408 181	457 900	462 000	–	s.o	–	s.o
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,8	1,6	2,5	1,5	-	1,3	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 932	13 035	13 471	13 100	-2,8	13 500	3,1
Inscriptions nouvelles MLS®	20 869	18 407	18 817	19 000	1,0	19 200	1,1
Inscriptions en vigueur MLS®	44 125	38 869	37 459	37 800	0,9	38 300	1,3
Prix moyens MLS® ($)	333 498	360 059	383 892	400 000	4,2	410 000	2,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	3,5	3,4	3,2	-0,2	2,9	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	884	886	932	945	-	960	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	379 400	381 200	377 100	381 000	1,0	386 800	1,5
Croissance de l'emploi (%)	2,0	0,5	-1,1	0,7	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,4	6,5	6,4	6,2	-	6,0	-
Migration nette	4 795	6 377	5 438	5 200	-4,4	5 500	5,8

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR de Brantford Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	231	286	261	270	3,4	275	1,9
Logements collectifs	197	116	135	150	11,1	130	-13,3
Jumelés	4	12	10	10	0,0	12	20,0
Maisons en rangée	132	101	125	140	12,0	100	-28,6
Appartements	61	3	0	0	n/a	18	s.o
Tous types de logement confondus	428	402	396	380	-4,0	400	5,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	353 197	406 176	385 588	400 000	3,7	410 000	2,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	309 900	345 000	350 000	--	s.o	--	s.o
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,6	4,1	2,1	n/a	-	n/a	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 971	1 983	2 230	2 100	-5,8	2 150	2,4
Inscriptions nouvelles MLS®	3 311	3 371	3 220	3 250	0,9	3 350	3,1
Prix moyens MLS® ($)	237 283	245 435	264 443	276 000	4,4	284 400	3,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	3,5	2,9	2,8	-0,1	2,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	792	838	835	845	-	865	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	68 200	67 200	68 500	69 000	0,7	70 000	1,4
Croissance de l'emploi (%)	1,2	-1,5	1,9	0,7	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	8,6	8,4	6,3	6,8	-	6,7	-
Migration nette (Ont)	1 194	743	580	550	-5,2	500	-9,1

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

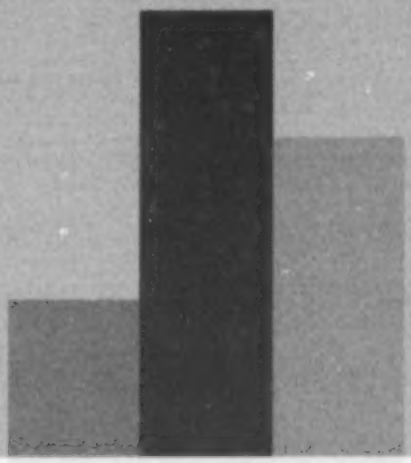
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

Un nouvel outil Web novateur

64306_2014_B01